

Assemblée Générale Ordinaire du 28/06/2024 à 16h00

ACP "Les Glaceries"

Procès-Verbal

1. Organisation

Les présences seront prises à partir de 15h30.

Les points inscrits à l'ordre du jour éventuellement non couverts feront l'objet d'une nouvelle Assemblée Générale. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; cette formulation sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Association des Copropriétaires. Toutes les décisions sont prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée est précisée.

Le double quorum étant atteint (7581/10 000), l'assemblée peut valablement débiter.

Les résultats des votes se trouvent en fin de procès-verbal pour chaque point.

2. Désignation du bureau et du secrétaire

Art 3.87 § 5 du code civil : "*L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire*" ;

Art 3.87 §10 du code civil : "*Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires*".

Le règlement de copropriété prévoit un président et un secrétaire

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mme Virginie Hennau est élue Présidente de l'Assemblée Générale.

Le syndic (syndic Thibaux) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3. Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

Art 3.90 §4 du code civil : "*Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission*".

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. H.', is located in the bottom right corner of the page.

ACP "Les Glaceries" sis Boulevard de l'Europe 169, 5060 Sambreville

4. Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'aucun prestataire ne doit être remis en question pour l'instant.

Cependant, les copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

Contrat en cours :

- Assurances : Vivium
- Electricité : Total Energie
- Eau : SWDE
- Entretien, maintenance : ABT Synergies
- Syndic : Syndic Thibaux

5. Etat des procédures judiciaires en cours

- ACP / SA LES MIROIRS
- ACP / DW
- ACP / Saint-Gobain (fonds de roulement)
- ACP / Vente lot

L'ensemble des dossiers sont toujours en cours, suivi par l'avocate de l'ACP, Me Wulleman

6. Approbation du bilan au 31/12/2023

L'assemblée a validé le bilan au 31 décembre 2023.

7. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

8. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

9. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr POTENZA (LOT25)

10. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LECLERCQ (LOT12)

11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr THOMAS (LOT 32)

12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr OCHEL (LOT 10)

13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr WIAME (LOT 31 - 38)

14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DUCHENE (LOT 9)

Mr Duchène démissionne du Conseil de Copropriété



15. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle ?

Mr Ghilain (Lot 33 et 36) se propose comme nouveau membre du CDC et est élu par la majorité de l'assemblée générale.

16. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2024 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

Art 3.91 du code civil : " *l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur*".

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ; examen
- du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- Rédiger un rapport pour l'Assemblée Générale.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mr Maeck (Lot 15b) est élu commissaire aux comptes.

17. Budget prévisionnel des charges ordinaires pour l'exercice 2024

Art 3.89 § 18° "le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires.

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges.

Le Budget prévisionnel des charges ordinaires pour l'exercice 2024 a été validé par la majorité des membres de l'assemblée.

18. Planification et financement travaux 2025-2030 – Budget extraordinaire – Appels de fonds – Charges exceptionnelles

Majorité : Majorité absolue

Art 3.89 § 18° "Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété (et d'un éventuel expert à désigner par le syndic en cas de nécessité), en vue d'étudier ces différents projets et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

- Rénovation des toitures
- Rénovation des routes
- Projet : Panneaux photovoltaïque

Dans l'ensemble, ce point a été validé par la majorité MAIS l'assemblée a décidée de discuter du "projet sur les panneaux photovoltaïque" lors d'une assemblée générale extraordinaire.



ACP "Les Glaceries" sis Boulevard de l'Europe 169, 5060 Sambreville

19. Travaux d'aménagement du boulevard urbain – Boulevard de l'Europe à Auvelais

Le projet d'acte de vente établi par le Comité d'acquisition de Namur est soumis pour approbation à l'Assemblée Générale des Copropriétaires. L'Assemblée marque son accord sur le projet.

Mandat est donné au Syndic pour la représentation de la copropriété à la signature de l'acte.

Autorisation est donnée au Syndic de dispenser l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office lors de la transcription de l'acte.

La délibération de l'Assemblée générale sur ce point doit être prise à la **majorité des 4/5 des voix** conformément à l'article 3.88 §1^{er} 2° e) du nouveau Code civil

La majorité des 4/5 étant obtenue, ce point est donc validé par l'assemblée générale.

20. A la demande des Copropriétaires : fermeture du site le dimanche : stop ou encore ?

- *Copropriétaires souhaitant que les barrières restent fermées le dimanche (vols, des promeneurs,...)*

Les copropriétaires ont voté pour que les barrières restent fermées le dimanche

21. Renouvellement du mandat du syndic

Proposition de renouvellement du contrat selon les mêmes conditions et pour une même période et mandat au Conseil de Copropriété afin de signer le nouveau contrat Syndic Thibaux.

L'assemblée générale a validé ce point et mandat le conseil de copropriété afin de signer le nouveau contrat "Syndic Thibaux" selon les mêmes conditions et pour une même période.

22. Divers

- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour :

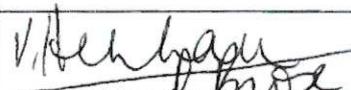
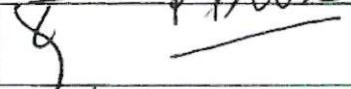
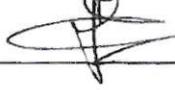
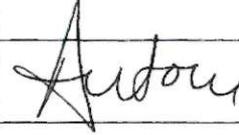
Le syndic invite les propriétaires qui souhaitent mettre des points à l'ordre du jour de l'assemblée générale à être le plus précis possible et à fournir un maximum de détails. Les points doivent être envoyées au plus tard 3 semaines avant le début de la période de 15 jours d'organisation de l'assemblée générale ordinaire afin que le syndic puisse les inscrire à l'ordre du jour.

- Rappel procédure de consultation des annexes et des PV :

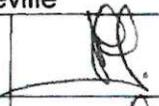
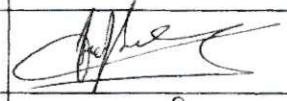
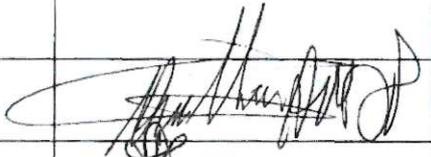
Les annexes sont consultables à la loge et envoyé par mail sur simple demande adressée au syndic.

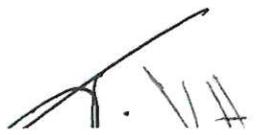


Présences

Nom	Lot	Quotité	Présent ou représenté	Signatures
Produstore	1 et 2	733		
M-V consulting / One shot / Michamick	3 et 4 et 8	489	Présent	
DW Prod - Color - Ideas - People	5	149		
Dimension menuiserie	6	99	Présent	
Reno trans bati	7 + 30A	99 + 93 = 192	Présent	
SPRL maison Duchêne	9	136	Présent	
Clip expo - Display	10	133	Présent	
Transvia	11	239	Présent	
Giannoni	12	245	Présent	
Garage lallemand	13	40		
Le 14	14 + 20	475	Présent	
Pure Plastics	15a	267	Présent	
Maeck & wood	15b	216	Présent	
Fabelsold	15c	38	Présent	
Barboni elec	16	64	Présent	
ID Elec	17	57		
De Simone Motors - GTA Concept	18	347	Présent	
Claude Kevin	21	77		
Nord Construct	22 a	57	Présent	
Chikhi Nadia	22b	118		
Mgs électronique - We Connect - Cadetti	23	541		

ACP "Les Glaceries" sis Boulevard de l'Europe 169, 5060 Sambreville

Autocars castel - LG Immo	24	217	Present	
Skapisofaçade	25	247	Present	
NTC	26	40		
DP Box	19 et 27	244	Bois	
Boutique	28	1068	present	
Wood & Co	29 et 37	297		
ulusoy immo ylmaz mesut	30 a	93		
AG Menuiserie	30b	102	AMSJ	
VR Machining	30c	72	present	
Wiame net - Immo Trylogi	31 et 38	1022	Present	
Somei	32	186	PRESENT	
ALT	33 et 36	1426	Present	
Fadasol - immo lcp	34	174		
FMS	35	193		



Budget 2024



FIDUCIAIRE THIBAUX
RUE DE MARTINSART, 36
B-6470 SIVRY-RANCE

BUDGET DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

FAIT LE : 28/06/2024
IMMEUBLE : 0001 - ACP - LES GLACERIES
(BE0721.520.939)
RUE DES GLACES NATIONALES , 169
5060 AUVELAIS
EXERCICE : DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
APPROBATION : EN ATTENTE D'APPROBATION

Désignation	Réalisé 2023	Budget 2024
0001 - Charges communes	-	171 469,12
61300 - Honoraires syndics	-	41 486,16
61301 - Honoraires avocats	-	1 800,00
613120 - Assistance Technique	-	85 000,00
611150 - Gestion et entretien des véhicules	-	1 450,00
61210 - Electricité parties communes	-	32 000,00
6140 - Assurance incendie	-	6 214,01
640100 - taxe sur la force motrice	-	3 318,95
650 - Frais bancaires et charges des dettes	-	200,00
0002 - Quotités spéciales (10000)	-	30 720,00
657000 - location nacelle technique	-	18 720,00
611130 - Maintenance Bâtiments Communs	-	12 000,00
Totaux généraux	0,00	202 189,12

Bulletin de vote

1. Point sur les contrats des différents prestataires de services

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie (102/7581)

Pour : (7479/7581)

2. Etat des procédures judiciaires en cours

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie / reno trans bati (294/7581)

Contre : pureplastic / Le 14 (742/7581)

Pour : (6545/7581)

3. Approbation du bilan au 31/12/2023

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Contre : ag menuiserie / fabelsold (140/7581)

Pour : (7441/7581)

4. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie / reno trans bati (294/7581)

Contre : fabelsold / pureplastic / le 14 (780/7581)

Pour : (6507/7581)



5. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : dimension menuiserie / ag menuiserie / reno trans bati / fabelsold (431/7581)

Contre : pureplastic / le 14 (742/7581)

Pour : (6408/7581)

6. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr POTENZA (LOT25)

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie (102/7581)

Contre : fabelsold (38/7581)

Pour : (7441/7581)

7. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LECLERCQ (LOT12)

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie/fabelsold (140/7581)

Pour : (7441/7581)

8. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr THOMAS (LOT 32)

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie / fabelsold (140/7581)

Pour : (7441/7581)

ACP "Les Glaceries" sis Boulevard de l'Europe 169, 5060 Sambreville

9. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr OCHEL (LOT 10)

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie / fabelsold (140/7581)

Pour : (7441/7581)

10. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr WIAME (LOT 31 - 38)

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : fabelsold (38/7581)

Pour : (7543/7581)

~~11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DUCHENE (LOT 9)~~

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - SI Les membres actuels ne se représentent pas

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie (102/7581)

Contre : fabelsold / reno trans bati (230/7581)

Pour : (7249/7581)

13. Désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2024 (Monsieur Maeck)

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Pour : (7581/7581)

14. Budget prévisionnel des charges ordinaires pour l'exercice 2024

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Contre : ag menuiserie / dp box / pureplastic / le 14 (1088/7581)

Abstention : fabelsold (38/7581)

Pour : (6455/7581)

15. Planification et financement travaux 2025-2030 – Budget extraordinaire – Appels de fonds – Charges exceptionnelles

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : dimension menuiserie / reno trans bati (291/7581)

Contre : ag menuiserie / pureplastic / le 14 (844/7581)

Pour : (6446/7581)

16. Travaux d'aménagement du boulevard urbain – Boulevard de l'Europe à Auvelais

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : dimension menuiserie / reno trans bati (291/7581)

Contre : ag menuiserie (102/7581)

Pour : (7188/7581)



ACP "Les Glaceries" sis Boulevard de l'Europe 169, 5060 Sambreville

17. A la demande des Copropriétaires : fermeture du site le dimanche ?

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : giannoni / reno trans bati (437/7581)

Contre : dp box (244/7581)

Pour : (6900/7581)

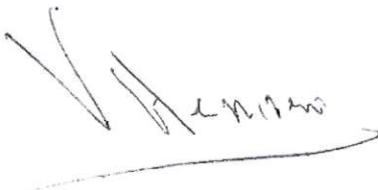
18. Renouvellement du mandat du syndic

POUR	CONTRE	ABSTENTION
------	--------	------------

Abstention : ag menuiserie / fabelsold (140/7581)

Pour : (7441/7581)

Signature de la Présidente



Signature du Secrétaire

